

WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

N A R I N G

Qualifizierter Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

in der

6. Änderungsfassung

vom 13.10.2022

WEYARN NR. 11 „N A R I N G „

IN DER FASSUNG DER

6. ÄNDERUNG

GEMEINDE W E Y A R N
GEMARKUNG H O L Z O L L I N G
LANDKREIS M I E S B A C H

ENTWURFSVERFASSER:
PLANUNGSBÜRO OTTO KURZ
KIRCHENSTR. 54c, 81675 MÜNCHEN
(vormals: Orleansstr. 63, 81667 München)
(vormals: Hauptstr. 111c, 85579 Neubiberg)

NEUBIBERG, DEN 20.12.1995
*(mit textlichen Angleichungen
zum Planinhalt 09.01.1998)*

1. ÄNDERUNG: MÜNCHEN, DEN 12.12.1998
2. ÄNDERUNG: WEYARN, DEN 25.03.1999
3. ÄNDERUNG: MÜNCHEN; DEN 06.04.2006
4. ÄNDERUNG: MÜNCHEN; DEN 13.01.2011
5. ÄNDERUNG: MÜNCHEN, DEN 11.09.2014
- 6. ÄNDERUNG: MÜNCHEN, DEN 13.10.2022**

0. PRÄAMBEL

Die Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

Weyarn
Miesbach
Oberbayern

erläßt aufgrund

- Der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
 - Des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - Des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - Der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - Der Planzeichenverordnung 1990 (Planzv 90)
- In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung

Den Bebauungsplan

Weyarn Nr. 11 „Naring“

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

Der vom Planungsbüro Otto Kurz gefertigte Entwurf des Bebauungsplanes in der **6.Änderungsfassung vom 13.10.2022 nur Planteil**, den textlichen Festsetzungen in der 4. Äderungsfassung vom 13.01.2011.

"Liste Standortheimischer Gehölze" des Landratsamtes Miesbach, (entnommen aus dem Merkblatt für die Gestaltung öffentl. u. priv. Freiflächen des Landratsamtes Miesbach)

Satzung „Über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ der Gemeinde Weyarn vom 11.04.2005

Satzung „Zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaik- u. Solarthermischen Anlagen auf Hausdächern“ der Gemeinde Weyarn in der Fassung vom 11.09.2014

Der Satzung beigefügt (aber nicht Bestandteil) ist:

Die Begründung in der Fassung vom 25.09.1995.

Sowie deren Hinzufügungen zur

1. Änderung vom 10.12.1998, 2. Änderung vom 25.03.1999 und
3. Änderung vom 06.04.2006 bis **6.Änderung vom 13.10.2022**

0.1

HINWEISE UND VERMERKE ZU DEN ÄNDERUNGEN

Zur 1. Änderung

Zur 2. Änderung

Zur 3. Änderung

Mit der dritten Änderung wurde der ursprünglich analog gezeichnete Bebauungsplan in einen digital erstellten CAD-Plan umgestellt.

Damit ersetzt der Plan in in der 3. Änderungs-fassung vom 06.04.2006 alle vorherigen Planfassungen.

Die Präambel und die Verfahrensvermerke sind nun im Textgeheft eingefügt.

Änderungen Planteil:

- Lage des Entwässerungsgrabens
> Verlegung um eine Parzellenbreite nach Norden
- Angleichung der Baufenster aufgrund der Änderung von Gebäudetypen
- Aktualisierung und Angleichungen aufgrund genehmigter Abweichungen

Änderungen Textteil:

- Pkt. 2.2.1 > Tabelle mit Gebäudetypen
> Änderung einzelner Bereiche
- Pkt. 7.2.2 > Festsetzungen zu Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Dächern
> komplette Neufassung des Abschnittes
- Blatt Flächenberechnungen in der Begründung Seite 20
> Tabelle Gebäudetypen

Anmerkung: Die Änderungen sind seitlich mit roten Hinweisen gekennzeichnet.

Zur 4. Änderung

Die Änderung bezieht sich auf den **Planteil**. Nach einem Gemeinderatsbeschluss v. 13.01.2011 kann die Doppelhaushälfte der Parz. 22 profilgleich um 4 m in Nord-Ost-Richtung verlängert werden. In den **Textteil** wurde die aktualisierte Fassung der Pflanzempfehlungen des Landratsamtes Miesbach und die Stellplatzsatzung, sowie die Satzung „zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren“ der Gemeinde Weyarn mit aufgenommen.

Zur 5. Änderung

Die Änderung, welche sich auf die Fl.Nr. 1618 beschränkt, bezieht sich auf den Planteil.

Da für das „Einheimischen-Programm“ fast keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, hat sich der Gemeinderat von Weyarn, im Rahmen einer Klausur, intensiv mit Flächen im Anschluss an bestehende Bebauung auseinander gesetzt, die entweder schon der Gemeinde gehören oder auf die die Gemeinde Zugriffsmöglichkeit sieht. Für solche Flächen soll Baurecht an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet geschaffen werden.

Der südwestliche Bereich innerhalb des Geltungsbereichs war in der bisherigen Planung als nicht bebaubare Fläche dargestellt.

Mit der jetzigen Änderung, die in enger Absprache mit dem Kreisbauamt erfolgte, können hier zwei Einzelhäuser mit jeweils 9x12 m und Nebengebäude errichtet werden.

Der Umgriff des Geltungsbereichs wurde geringfügig angepasst, flächenmässig aber nicht erweitert.

Die Gemeinde Weyarn beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Naring“ auf einer Parzelle Baurecht für Einheimische zu schaffen. Auf eine ortsbildverträgliche Regelung wurde geachtet.

Im Verfahren der 5. Änderung ergab sich aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.06.2014 die Notwendigkeit einen Ortstermin zur Klärung herbeizuführen:

An diesem Ortstermin, an dem die Untere Naturschutzbehörde, Vertreter der Gemeinde Weyarn, der für die Gemeinde tätige Landschaftsarchitekt anwesend waren, einigte man sich mit dem LRA MB - Untere Naturschutzbehörde - auf nachfolgende Ausgleichsregelung für den Änderungsbereich:

Vgl. nachfolgenden Aktenvermerk der Gemeinde Weyarn

Die Inhalte der Festlegung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aktenvermerk (Gemeinde Weyarn v. 29.07.2014)

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Naring“; Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.6.2014

Am 28.7.2014 hat im Hinblick auf die genannte Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde eine Ortsbesichtigung stattgefunden. An dieser haben teilgenommen:

Herr Lenz, Herr Thiede (Landratsamt Miesbach)
Herr Bürgermeister Wöhr, Herr Walser (Gemeinde Weyarn)
Herr Uwe Schmidt (Landschaftsplaner)
Herr Andreas Frei (Gemeinderat)
Herr Siegfried Cordes

Das Landratsamt beanstandet insbesondere, dass in dem Bebauungsplanentwurf im südlichen Grundstücksbereich kein zu erhaltender Baum- bzw. Strauchbestand dargestellt ist. Das sei aber erforderlich.

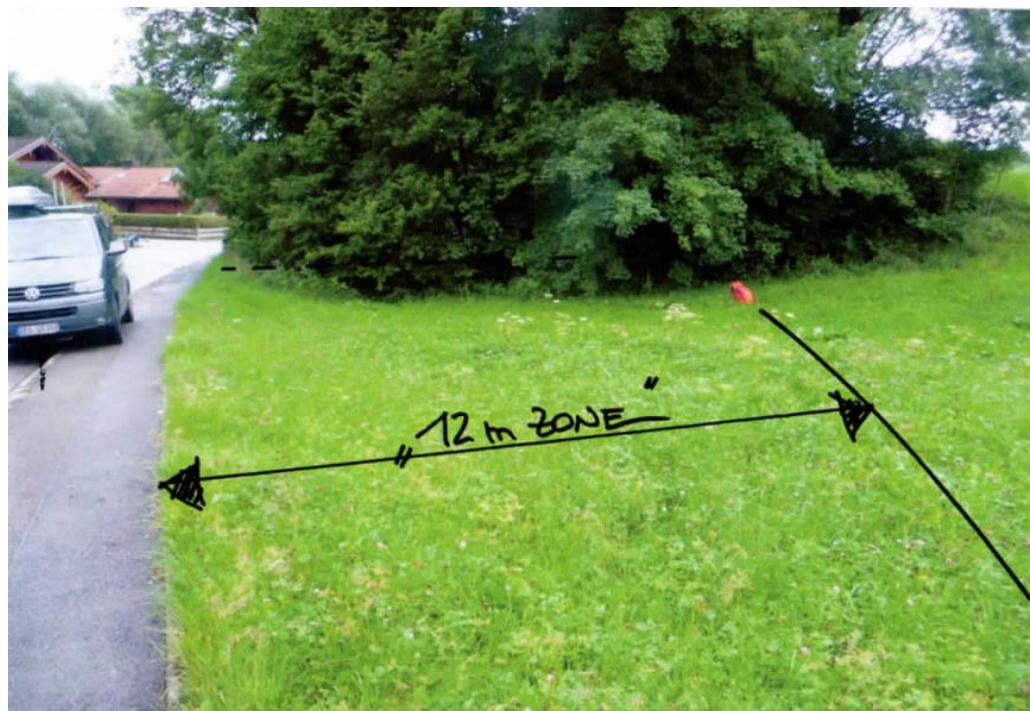
Nach intensiver Diskussion einigte man sich auf folgende Vorgehensweise:

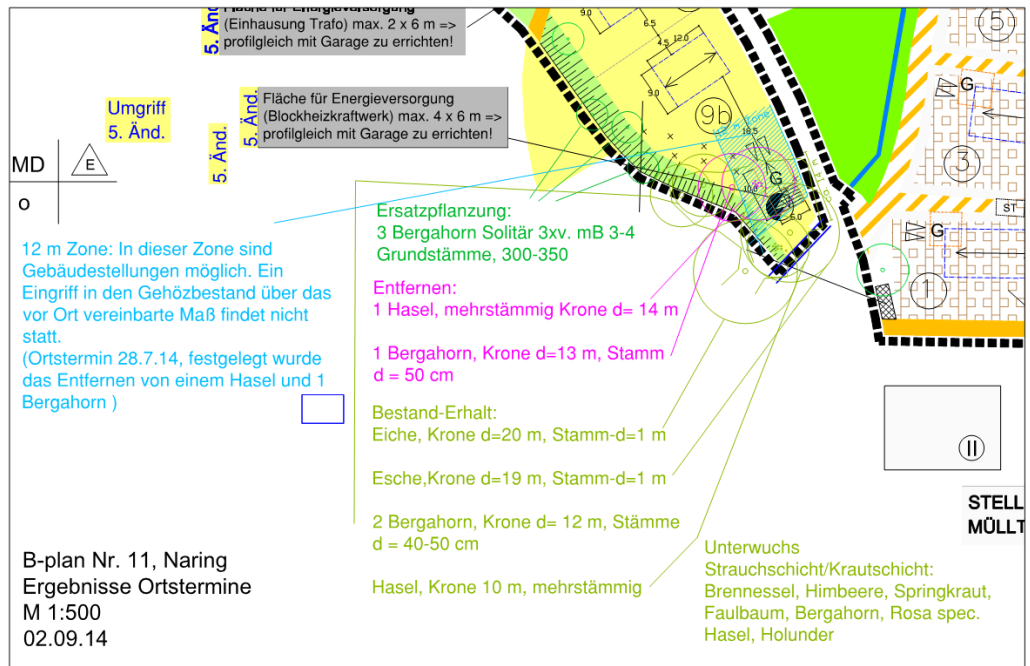
Der Ahornbaum und der Nussstrauch am nördlichen Rand der Gehölzgruppe können entfernt werden. Der übrige Gehölzbestand wird im Bebauungsplan als zu erhaltender Bestand dargestellt. Als Ausgleich für die Beseitigung des Baums und des Strauchs wird im Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung von drei Ahornbäumen im südwestlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Die „Fläche für Energieversorgung“ kann dann auf der Parzelle 9b an dem vorgesehenen Standort verbleiben. Gleichzeitig wird die Ersatzpflanzung der drei Bäume von der Unteren Naturschutzbehörde als naturschutzfachlicher Ausgleich anerkannt. Das Büro Uwe Schmidt wird diese Punkte in Zusammenarbeit mit dem planenden Büro Otto Kurz in den Bebauungsplan einarbeiten. Dieser Plan wird dann an die Untere Naturschutzbehörde als Prüfvermerk der Gemeinde zu der dortigen Stellungnahme übersandt. Wenn die Zustimmung des Landratsamts vorliegt, kann das weitere baurechtliche Verfahren durchgeführt werden.

Weyarn, 29.7.2014

Walser

Die 12m Zone wurde in einem weiteren Termin auf Wunsch der Gemeinde festgelegt, um den Spielraum für das geplante Blockheizkraftwerk einzugrenzen (12 m gemessen vom Gehweg). An den vereinbarten Baumfällungen ändert sich dadurch nichts.





Zur 6. Änderung

Die Änderung, welche sich auf die Fl.Nr. 1618/3 beschränkt, bezieht sich auf den **Planteil**.

Da für das „Einheimischen-Programm“ fast keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, hat sich der Gemeinderat von Weyarn ausgesprochen, die Bebauung auf Fl.Nr. 1618/3 (Parz. 9a) anstatt mit einem Einzelhaus (EHF) nun eine Doppelhausbebauung zuzulassen. Aus der ehem. Parz. 9a werden nun die Parzellen 9a1 und 9a2

Die Festsetzungen gelten unverändert weiter, sie werden von der 6. Änderung nicht berührt.

Die Begründung gilt unverändert weiter.

VERFAHRENSVERMERKE:

VERFAHREN ZUR 5. ÄNDERUNG

(§ 13 BauGB - VEREINFACHTES VERFAHREN)

ÄNDERUNG DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES NR.11 „NARING“ BESCHLOSSEN.

DER BESCHLUSS WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER
DIE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER WURDE IN DER ZEIT VOM BIS DURCHFÜHRT.

BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
DEN BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE IN DER ZEIT VOM BIS GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

SATZUNG DER GEMEINDERAT VON WEYARN HAT MIT BESCHLUSS VOM DIE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „NARING“ IN DER FASSUNG VOM GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

INKRAFT-
TRETEN DER BESCHLUSS DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS
PLANS ALS SATZUNG WURDE AM GEM. § 12 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DABEI WURDEN DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 214 UND 215 BauGB, SOWIE AUF DIE MÖGLICHKEIT DER EINSICHTNAHME DES BEBAUUNGSPLANES HINGEWIESEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IN DER GEÄNDERTEN FASSUNG VOM TRITT DAMIT GEM. § 10 ABS. 3 BauGB IN KRAFT.

WEYARN, den

.....
LEONHARD WÖHR, 1. BÜRGERMEISTER